

B SERVICES DES INSPECTIONS DE BOSTON

Procédure de la Chambre de recours de zonage (Zoning Board of Appeal)

Guide de la procédure de la Chambre de recours de zonage de la ville

Le [Département des services d'inspection](#) de la Ville de Boston fournit une assistance dans la délivrance des licences et permis requis en vue de la construction de bâtiments résidentiels et commerciaux.

La ville de Boston s'efforce de faciliter l'obtention de permis en simplifiant le processus. Le présent guide a été élaboré dans le but d'aider les résidents, les propriétaires et les entrepreneurs de Boston à travers le processus d'obtention de permis, tout en précisant comment le code de zonage de Boston et le processus de recours contribuent à l'amélioration du caractère de nos quartiers tout en luttant contre un développement peu convenable.

Un mot sur le zonage

Le zonage consiste à réglementer l'utilisation, la densité, les limites dimensionnelles et la hauteur des bâtiments et des terrains appartenant à des particuliers. Dans une certaine mesure, le code de zonage de la ville de Boston fait office de conseil de planification pour les petits projets. Il accorde aux propriétaires et aux promoteurs la possibilité de construire des projets tant que les propositions satisfont aux exigences du code de zonage. Par exemple, il peut accorder à un propriétaire le droit d'ériger une petite annexe, mais interdire l'exploitation d'un atelier de carrosserie automobile dans un quartier résidentiel.

Le code de zonage de la ville de Boston a été promulgué en 1964 et a été modifié à de nombreuses reprises depuis lors. Ces révisions tiennent compte du caractère unique et de

la culture architecturale des quartiers de Boston.

En effet, la plupart des quartiers situés en dehors du centre-ville constituaient autrefois des villes qui ont été fusionnées au fil des ans. À ce jour, le code officiel compte 18 districts de quartier, 9 districts de centre-ville, 14 types de districts tampons à des fins déterminées (notamment pour la [conservation des eaux souterraines](#), la protection des ceintures vertes, etc.), ainsi que divers districts à vocation résidentielle, commerciale, industrielle et d'espace ouvert. Le zonage existe afin de veiller à la conformité esthétique de la construction ou de l'utilisation de bâtiments, de structures ou de biens immobiliers dans un quartier. Le zonage encourage également la croissance intelligente, la durabilité environnementale et le logement équitable.

La première étape de la recherche d'informations sur les utilisations d'une propriété particulière consiste à déterminer le [district de zonage et le sous-district où se situe la propriété](#). Vous devez également rester à l'affût de tout district de recouvrement, car ceux-ci pourraient avoir une incidence sur le zonage. Le [visualiseur de zonage BPDA](#) offre la possibilité de rechercher une adresse, afin d'obtenir des informations sur le district de zonage concerné. Lorsque vous saisissez une adresse dans la barre de recherche, vous pouvez obtenir des informations sur le district de zonage et les éventuels districts annexes. Vous y trouverez également un lien vers la section du code de zonage correspondant au district de zonage correspondant à une propriété spécifique.

Une fois que vous avez identifié le district et le sous-district de zonage, vous devez consulter les tableaux des utilisations pour le district. Ces tableaux définissent les utilisations autorisées et celles qui nécessitent une dérogation de la ZBA. Vous disposez de deux options pour trouver ces informations. La première option consiste à cliquer sur un lien vers l'article principal sur le zonage et les tableaux sur la page contenant les informations sur les districts de zonage du site Web ci-dessus. La deuxième option consiste à consulter directement le [Code de zonage de Boston](#). Vous y trouverez l'article principal relatif au zonage pour chaque district, ainsi que le tableau des utilisations et d'autres tableaux contenant des informations clés sur le zonage.

Une fois le tableau des utilisations correspondant au district de zonage et au sous-district appropriés trouvé, vous y découvrirez une liste d'utilisations portant les lettres A, C ou F. A désigne une utilisation autorisée. C désigne une utilisation conditionnelle, qui nécessite un permis d'utilisation conditionnelle de la ZBA. F désigne une utilisation interdite, qui nécessite une dérogation de la ZBA. En examinant les tableaux d'utilisation, vous devez également prêter une attention particulière à toutes les notes de bas de page.

Après avoir déterminé si une utilisation est autorisée ou nécessite une dérogation de

zonage, vous devez ensuite consulter les tableaux de dimensions du district de zonage concerné. La réglementation des dimensions impose des exigences en matière de taille des lots sur lesquels il est possible de construire et de taille des structures qui peuvent être construites. Par exemple, selon le district, une superficie minimale ou une largeur minimale du lot peut être exigée. Il peut être exigé une longueur minimale de façade sur une rue. Il peut être exigé un minimum de cour avant, arrière et latérale. Il peut également être exigé une hauteur maximale de bâtiment ou un rapport maximal de surface de plancher (qui est le rapport entre la surface brute de plancher du bâtiment et la surface du lot).

Chaque article relatif au zonage contient également des dispositions particulières qui expliquent comment les règlements relatifs aux dimensions et à l'utilisation s'appliquent ou qui fixent des exigences en matière de stationnement hors rue, de structures de toit ou d'emplacement de l'entrée principale, ainsi que d'autres exigences relatives au zonage. Il se peut également qu'un district tampon (tel que le district tampon de conservation des eaux souterraines, le district tampon de protection de la ceinture verte ou le district tampon de planification provisoire) s'applique à votre propriété. Si un district tampon s'applique à votre propriété, il devrait être identifié dans le visualiseur de zonage lorsque vous consultez votre propriété. Si un district tampon s'applique, il peut y avoir d'autres règlements de zonage qui s'appliquent à un projet proposé.

Le code de zonage comporte également des sections de définition (situées dans les articles 2 et 2A) qui contiennent la signification des principaux termes de zonage. Vous devez consulter les sections de définition, les dispositions de l'article qui s'applique au district de zonage, et la section du district tampon (le cas échéant) en plus des tableaux d'utilisation et de dimensions afin de déterminer quelles utilisations pourraient être autorisées sur votre propriété ou quelles structures pourraient être autorisées.

REMARQUE EN CONTEXTE DE COVID-19 : La Commission a apporté des modifications à nombre de ses procédures en raison de la pandémie de COVID-19, afin de pouvoir poursuivre au mieux son travail tout en protégeant la sécurité publique. Le présent guide tient compte de ces changements, dont la plupart seront maintenus après la fin de l'urgence de santé publique, et d'autres non.

Au moment de la publication du présent guide, la Commission poursuit ses audiences de manière virtuelle via la plateforme WebEx, conformément à la [loi prorogeant certaines mesures COVID-19 adoptées pendant l'état d'urgence](#), adoptées pendant l'état d'urgence, lequel a été signée par le gouverneur Baker le 16 juin 2021. Afin de garantir que l'audience de la ZBA reste ouverte au public, il est possible d'y accéder par téléphone ou par vidéoconférence.

Questions fréquemment posées

- **Quelle est la composition de la commission de recours en matière de zonage (ZBA) ?** – La ZBA est composée de [sept membres titulaires et de sept membres suppléants](#) nommés par le maire. Chaque membre est nommé pour un mandat de trois ans. La ZBA tient généralement deux audiences et une audience de sous-comité par mois. Les audiences se tiennent le mardi à partir de 9 h 30 à l'hôtel de ville, salle 801. Les audiences du sous-comité se tiennent un jeudi par mois à partir de 17 heures : [Des dates de réunion supplémentaires peuvent être ajoutées.](#)

*Le sous-comité consultatif sur le zonage est composé de trois membres et est chargé des projets résidentiels de 1 ou 2 familles et des petites entreprises de moins de 35 000 pieds carrés. Les recommandations du sous-comité sont soumises au vote de l'ensemble du conseil lors de l'audience suivante. Les principaux objectifs du sous-comité consistent à accélérer les dates d'audience et à dégager du temps pour les audiences du conseil plénier, afin de se concentrer sur les projets plus importants.

- **Quelle est la fonction de la commission de recours ?** – La ZBA statue sur les recours, afin d'accorder une dérogation en vertu du code ou à accorder une autorisation spéciale pour une construction sur la base d'un permis d'utilisation conditionnelle. Un permis de construire ne peut être délivré si un projet ne satisfait pas aux exigences en matière d'utilisation ou de dimensions. Le demandeur peut faire recours à la ZBA, afin de demander la permission de construire un ouvrage qui ne satisfait pas aux exigences du code de zonage. Le demandeur doit persuader la ZBA qu'il satisfait aux critères lui permettant d'être dispensé de se conformer à une ou plusieurs exigences du code de zonage. Si la ZBA accepte le recours, le demandeur peut poursuivre la procédure de délivrance du permis. De même, la ZBA jouit également de l'autorité d'entendre les demandes de dérogation au Code de la construction de l'État ainsi que les recours contre les ordres ou les décisions du commissaire de la construction.
- **Quand et où dois-je déposer le formulaire de recours ?** – Un recours doit être déposé dans les 45 jours suivant la date de la lettre de refus émise par le département des services d'inspection de Boston (ISD). La voie la plus simple pour déposer un recours consiste à passer par notre [portail en ligne](#). Les recours peuvent également être déposés en main propre ou par un mandataire au bâtiment de la ISD situé au 1010 Mass Ave., Boston.

- **Quelle agence fournit les révisions et les recommandations relatives aux recours devant la ZBA ?** – L'agence de planification et de développement de Boston ([BPDA](#)) constitue l'agence de planification de la ville. Cette agence examine la plupart des recours visant à obtenir une dérogation au zonage auprès de la ZBA et lui soumet des recommandations écrites. Les recommandations du BPDA ont un caractère purement consultatif. C'est la ZBA qui prend la décision finale d'accorder ou de refuser toute dérogation au zonage.

Le [BPDA](#) et le [Bureau du maire chargé des services aux quartiers \(Mayor's Office of Neighborhood Services\)](#) peuvent également solliciter et/ou recevoir des contributions des quartiers et des groupes communautaires et le cas échéant, organiser des réunions entre les constructeurs et les groupes de quartiers. Un représentant de ces agences assistera à toutes les audiences. Tous ces organismes sont prêts et disposés à aider le demandeur.

- **Quel rôle jouent les conseillers municipaux dans les audiences de la ZBA ?**
Les conseillers municipaux ou leurs conseillers assistent aux réunions communautaires et aux audiences de la ZBA et soumettent des recommandations à la ZBA, afin qu'elle approuve, reporte ou rejette un recours. Les conseillers municipaux et leurs collaborateurs peuvent également assister le demandeur dans sa démarche de recours en matière de zonage et dans le processus communautaire. Les recommandations des responsables gouvernementaux, tels que les conseillers municipaux, sont uniquement consultatives. C'est la ZBA qui prend la décision finale d'accorder ou de refuser toute dérogation au zonage.
- **Quand et où l'ordre du jour est-il affiché ?** – L'ordre du jour est affiché 48 heures avant l'audience être consulté sur le [site Web](#) de la ville sous la rubrique des avis au public.
- **Comment savoir si le recours a été approuvé ou refusé ?** – Après avoir recueilli toutes les informations, la ZBA votera une décision qui sera prononcée lors de l'audience. La décision de la ZBA deviendra définitive après le dépôt d'une décision écrite auprès de la ISD. La personne demandant l'annulation de la décision de la ZBA recevra par courrier une copie de la décision écrite de la ZBA une fois qu'elle aura été déposée et que les avis de décision auront été envoyés aux quartiers. Nous avons créé un [traceur de la ZBA](#) qui permet aux internautes de visualiser, à l'aide d'une carte interactive, les projets qui demandent une dérogation en cliquant sur le quartier concerné sur la carte ou en saisissant l'adresse qui fournit les détails supplémentaires suivants pour chaque projet proposé :

Termes fréquemment utilisés

- **Un projet de droit** signifie qu'il satisfait aux exigences des codes de construction et de zonage, c'est-à-dire qu'il ne nécessite pas l'intervention de la Commission.
- **Le permis d'utilisation conditionnelle** constitue un type d'exemption de zonage qui permet une utilisation identifiée en tant que conditionnelle dans le code de zonage. La ZBA constitue l'entité ayant le pouvoir d'accorder des permis d'utilisation conditionnels après avoir déterminé que les critères requis sont remplis.
- Le report consiste au renvoi à une date ultérieure d'une audience relative à un recours devant la ZBA.
- **La révision de la conception** constitue un processus dans lequel le BPDA examine les projets du point de vue de leur cohérence avec les principes de conception existants pour les districts de zonage ou spécifiés dans le cadre de la révision des petits ou des grands projets. La ZBA peut également imposer une révision de la conception comme condition préalable à la délivrance d'une autorisation de zonage.
- **Les règlements dimensionnels** fixent la taille minimale des lots, la taille des structures qui peuvent être construites et l'emplacement où une structure peut être construite sur une propriété. Les exemples courants de règlements dimensionnels comprennent la taille minimale des lots, la façade, les marges de recul (également appelées exigences en matière de cour), le rapport plancher-sol (FAR) et la hauteur.
- **GCOD, GPOD & IPOD** : Le district tampon de conservation des eaux souterraines (Groundwater Conservation Overlay District), le district tampon de protection de la ceinture verte (Interim Planning Overlay District), district tampon d'aménagement provisoire (Neighborhood Design Overlay District) et le district tampon de conception de quartier) constituent des exemples de districts tampons qui peuvent s'appliquer à un projet proposé. Le GCOD est conçu pour répondre aux préoccupations concernant le niveau des eaux souterraines dans les zones construites sur des terres remblayées, le GPOD est conçu pour protéger les espaces ouverts le long de certaines routes panoramiques, et l'IPOD constitue un zonage temporaire pendant la planification d'un éventuel nouveau zonage.
- **Le permis détaillé** désigne un type de permis de construire délivré aux fins de modifications majeures ou structurelles d'un bâtiment existant, de construction de nouveaux bâtiments, de changement d'occupation, d'utilisation des locaux, d'agrandissement de la surface habitable d'un logement et de travaux impliquant une

évacuation. Le permis détaillé de demande de permis est examiné en vue de vérifier la conformité avec les codes de construction et de zonage et nécessite des documents et des plans estampillés par des professionnels du bâtiment agréés.

- **L'utilisation ou la structure non conforme** désigne une utilisation ou une structure préexistante devenue non conforme aux exigences de zonage lorsque le zonage existant a changé ou que de nouvelles réglementations de zonage ont été adoptées.
- **Les marges de recul** définissent la distance minimale requise par rapport aux lignes de propriété avant, arrière et latérales pour un bâtiment ou une structure. Le Code de zonage les appelle les exigences relatives aux cours (c.-à-d. cour avant, cour arrière, cour latérale).
- **Le permis abrégé** désigne un type de permis de construire permettant d'apporter des modifications mineures à des bâtiments existants. Il n'existe généralement pas d'examen de zonage relatif à un permis abrégé et les plans ou dessins d'un professionnel de la construction agréé ne sont généralement pas nécessaires.
- **Les variations** constituent un type de dérogation au zonage que la ZBA peut accorder pour permettre un usage interdit ou une structure qui ne satisfait pas aux exigences en matière de dimensions.
- **La lettre de refus du code de zonage** désigne une lettre émise par la ISD lorsqu'un projet ne satisfait pas aux exigences du zonage. Cette lettre précise les dispositions du code de zonage qui ne sont pas respectées. Cette lettre constitue une condition préalable à l'introduction d'un recours auprès de la ZBA en vue de l'obtention d'une dérogation au zonage.
- **La lettre de refus du code du bâtiment** désigne une lettre émise par la ISD lorsqu'un projet ne satisfait pas à une ou à plusieurs sections du code du bâtiment de l'État. Cette lettre précise les dispositions du code du bâtiment de l'État qui ne sont pas respectées. Cette lettre constitue également une condition préalable à l'introduction d'un recours auprès de la Commission fédérale des règlements et des normes de construction (State Board of Building Regulations and Standards –BBRS) ou de la ville de Boston (City of Boston –ZBA) en vue de l'obtention d'une dérogation au code du bâtiment.

Les étapes de la procédure de recours auprès de la ZBA

Les étapes de la procédure de recours auprès de la ZBA comprennent :

- Dépôt d'un recours
- Programmation de la procédure communautaire / réunion des quartiers.
- Audience de la ZBA
- Publication d'une décision écrite
- Examen du code du bâtiment
- Questions relatives aux permis

1ère Étape : *Dépôt d'un recours*

Lorsqu'une demande de permis détaillé a été refusée et que le demandeur a reçu une lettre de refus de zonage, il dispose de 45 jours à compter de la date de la lettre de refus pour déposer un recours.

La voie la plus simple pour déposer un recours consiste à passer par notre [portail en ligne](#). Vous pouvez également obtenir des formulaires de recours, ainsi que des instructions détaillées, à l'ISD, 4e étage, aux heures suivantes : de 8 h 00 à 16 h 00, du lundi au mercredi, et le jeudi de 8 h 00 à 19 h 00.

Les demandeurs doivent soumettre ou télécharger via le [portail en ligne](#) (1) un document original dactylographié demandant le recours (2) la lettre de refus de zonage et (3) une lettre d'autorisation (mais uniquement si un agent ou une autre partie autorisée autre que le demandeur prépare le formulaire). Le nom et la signature du propriétaire doivent figurer sur le formulaire de recours.

Si un avocat, un agent ou une autre partie autorisée prépare le formulaire, une lettre d'autorisation **doit** l'accompagner. Remarque : Un locataire commercial peut déposer un recours au nom du propriétaire, à condition que le locataire dispose d'une lettre d'autorisation émise par le propriétaire.

Après l'acceptation de votre recours, une notification par e-mail sera envoyée au demandeur, l'invitant à se connecter à son compte sur le portail, afin de payer les frais. Les frais de dépôt d'un recours sont de \$ 150 pour tous les bâtiments résidentiels comportant trois unités ou moins et de \$ 150 pour chaque violation de la ville ou de l'État pour tous les autres bâtiments ou bâtiments résidentiels comportant plus de trois unités.

Les frais peuvent également être payés à la caisse au 1010 Mass Ave., 4e étage, au moment

du dépôt du formulaire de recours. Le paiement doit être effectué en espèces, par mandat, par chèque personnel, par MasterCard ou par Visa.

La ISD fournira ensuite au requérant une affiche contenant les informations relatives au recours, qu'il devra poster devant sa propriété.

2e Étape : *Programmation de la procédure communautaire / réunion des quartiers.*

Les demandeurs doivent contacter le [Bureau des services de proximité du maire \(Mayor's Office of Neighborhood Services\)](#) (ONS) pour entamer le processus communautaire. L'agent de liaison de l'ONS s'occupera des réunions de quartiers et de toutes les autres réunions requises dans le cadre du processus communautaire. Les demandeurs doivent également rencontrer les groupes de quartiers, afin d'échanger à propos de leur proposition. L'agent de liaison de l'ONS informera le personnel de la ZBA lorsque le processus communautaire sera terminé et le personnel de la ZBA fixera une date d'audience pour une audition devant la ZBA.

Sous réserve de la procédure de notification officielle, toutes les dates d'audience de la ZBA sont provisoires et susceptibles de faire l'objet de modifications.

Une notification juridique de l'audience comprenant la date, l'heure et le lieu de l'audience, une description du projet proposé et des violations au code est envoyée par e-mail au demandeur, ainsi qu'aux autres personnes identifiées par la ZBA comme étant concernées, y compris les quartiers immédiats, les élus locaux et toute partie demandant une notification. L'avis est également publié dans le journal Boston Herald au moins 20 jours avant la date de l'audience.

Le demandeur peut choisir de retirer son recours à tout moment avant l'envoi des avis et la publication de l'audience. Les demandes de retrait doivent être soumises par écrit

3e Étape : *Audience de la ZBA*

Le demandeur est tenu de se présenter à l'audience à la date, à l'heure et au lieu prévus. Un demandeur peut être représenté par un avocat, un architecte ou un autre professionnel ou peut se représenter lui-même à l'audience.

La ZBA tient ses audiences à l'hôtel de ville de Boston (Boston City Hall) :

1 City Hall Square, chambre 801
Boston MA 02201

Les audiences du sous-comité se tiennent au

1010 Massachusetts Avenue, 5e étage
Boston, MA 02118

La ZBA entendra les recours dans l'ordre dans lequel ils apparaissent sur l'agenda des audiences. Le secrétaire donnera lecture du dossier en indiquant le numéro du dossier, l'adresse, la description du projet et les violations. Le demandeur sera ensuite invité à décliner son identité pour le procès-verbal et à présenter l'argumentation qui sous-tend son recours.

Le demandeur doit énoncer les raisons pour lesquelles la dérogation de zonage demandée (par exemple, une dérogation ou un permis d'utilisation conditionnelle) devrait lui être accordée. Le demandeur doit également être prêt à fournir des preuves visant à appuyer son recours, à l'instar des plans architecturaux, des photographies, des modèles de bâtiments, des lettres ou des pétitions signées par des quartiers ou toute autre preuve. Après que le demandeur a présenté son cas à la ZBA, celle-ci entendra les avis, en faveur ou contre, des élus ou de leurs représentants, ainsi que des membres de la communauté.

La ZBA prend sa décision par motion et par vote. Un membre de la ZBA présentera une motion et un autre membre appuiera la motion. Cinq membres de la ZBA doivent être en faveur de la motion, afin que celle-ci soit adoptée et devienne la décision de la ZBA. Il arrive que la décision de la ZBA soit assortie de conditions, ou "provisos", qui doivent être respectées, afin de maintenir la dérogation accordée.

Dans la plupart des cas, la ZBA prend une décision lors de l'audience. Il peut arriver que la ZBA décide de poursuivre, ou de « reporter », l'affaire à une date ultérieure.

**Mise à jour sur la COVID-19 – les audiences se déroulent actuellement de manière virtuelle via la plateforme WebEx en raison de l'urgence de santé publique en cours. Les audiences se tiennent en ligne, conformément au décret du gouverneur Baker suspendant certaines dispositions de la loi sur les réunions publiques. Afin de garantir que l'audience de la ZBA reste ouverte au public, il est possible d'y accéder par téléphone ou par vidéoconférence.*

Les plans doivent être présentés au moins deux semaines avant l'audience, afin qu'ils soient examinés et approuvés par un examinateur. Si vous détenez des documents ou du matériel

justificatif, tels que des présentations, veuillez à les envoyer par e-mail au isdboardofappeal@boston.gov au moins une semaine avant l'audience. Les avis publics doivent être transmis au moins 48 heures avant l'audience. Vous pouvez engager un avocat, un architecte ou tout autre professionnel, afin de vous accompagner dans votre recours.

Dans le cadre des audiences virtuelles, les membres du public entreront dans l'audience en tant que « participants », ce qui implique que vous ne vous verrez pas à l'écran et que vous resterez en sourdine jusqu'à ce que les administrateurs vous invitent à vous exprimer.

L'ambassadeur de la ZBA est disposé à répondre aux questions sur les procédures de la ZBA et à donner des instructions sur la façon de participer à l'audience via WebEx une heure avant le début de l'audience. Vous pouvez également consulter notre guide WebEx [ici](#). Les questions et préoccupations peuvent également être envoyées par email à l'ambassadeur à l'adresse zba.ambassador@boston.gov.

Veuillez envoyer écrire à la ZBAPublicInput@boston.gov pour les avis du public.

Le demandeur ne peut pas annuler une date d'audience après qu'elle a été annoncée et que les quartiers en ont été informés. Il peut choisir de se faire représenter par une autre partie s'il est dans l'impossibilité de comparaître personnellement. L'agent peut poursuivre l'affaire ou demander un report.

*Veuillez noter que la ZBA peut, à sa discrétion, accorder un report, mais n'en est pas tenue.

Si le demandeur choisit de surseoir à la procédure de recours, il peut prévenir la ZBA qu'il souhaite retirer son recours. Sur demande de retrait, la ZBA rejette généralement le recours sans préjudice. Cependant, cette demande doit être introduite avant que le fond de l'affaire ne soit entendu. Un rejet sans préjudice permet au demandeur de relancer la procédure de recours à sa convenance sans attendre une année complète.

4e étape – *Décision écrite*

Le vote de la ZBA en faveur de la dérogation lors de l'audience ne constitue pas l'étape finale. Une décision doit être écrite et signée par la ZBA et déposée auprès de la ISD. Si le demandeur s'est fait représenter par un avocat, ce dernier fournira une première version de la décision que le secrétaire exécutif examinera pour en vérifier l'exactitude avant de la présenter à la ZBA pour signature. Si le demandeur n'est pas représenté par un avocat, le secrétaire exécutif ébauchera la décision à présenter à la ZBA. Les décisions doivent être transmises à la ISD dans les 90 jours suivant l'audience, mais ce délai peut être prolongé par la ZBA. Toutefois, les décisions sont généralement transmises à la ISD avant le délai de 90 jours.

Si la **ZBA approuve une demande de dérogation**, le demandeur reçoit soit un permis d'utilisation conditionnelle, soit une dérogation, soit un permis IPOD, selon la dérogation demandée. Lorsqu'elle accorde une dérogation de zonage, la ZBA peut imposer des conditions ou des réserves à la dérogation, auxquelles le demandeur doit se conformer, afin de conserver sa dérogation. Au rang des clauses restrictives les plus courantes figurent l'examen de la conception de la BPDA, la limitation des heures d'ouverture ou une clause d'extinction (qui limite la durée de la dérogation au zonage).

Si la **ZBA rejette le recours**, le demandeur ne bénéficie pas d'une dérogation au zonage et la ISD ne délivre pas de permis pour le projet. Cela signifie également que le demandeur ne peut pas déposer de demande pour le même projet pendant un an à compter de la date de soumission de la décision écrite. Le demandeur peut déposer une demande pour un projet différent, mais plus pour le même projet.

Si le **ZBA rejette une demande de dérogation de zonage sans préjudice**, le demandeur ne bénéficie toujours pas de la dérogation de zonage et la ISD ne délivrera pas de permis pour le projet. La différence réside dans le fait que le demandeur ne doit pas attendre un an pour pouvoir déposer une demande pour le même projet.

La politique actuelle de la Commission prévoit que les décisions soient signées électroniquement et fournies aux membres de la ZBA pour examen et approbation.

Une fois que la décision écrite a été signée par la ZBA et déposée transmise à la ISD, le personnel administratif de la ZBA envoie une notification de la décision de la ZBA. Toutes les personnes qui ont été informées de l'audience publique recevront un avis leur notifiant que la décision a été transmise à la ISD. Une période de recours de 20 jours est prévue à partir de la date de transmission de la décision à la ISD. Les « personnes lésées » par une décision de la ZBA peuvent faire recours auprès de la Cour supérieure de Suffolk, mais le recours doit être déposé auprès de la Cour dans le délai de vingt jours.

La ISD ne délivre pas le permis détaillé associé à la dérogation de zonage tant que la décision n'est pas signée et déposée et que vingt jours ne se sont pas écoulés depuis la date de dépôt, que tous les autres examens n'ont pas été effectués (par exemple, l'examen du code du bâtiment par la ISD, l'examen de la Commission de conservation (le cas échéant), l'examen des monuments historiques (le cas échéant), etc.

REMARQUE : Un examen par la Commission des monuments historiques serait exigé pour les demandes de permis détaillés qui se trouvent dans certains districts tampons historiques. Un examen par la Commission des monuments historiques serait également requis avant la délivrance d'un permis de démolition. Le permis de démolition désigne un permis abrégé qui comporte sa propre liste d'exigences, notamment l'examen de la Commission des monuments historiques. Lorsqu'un demandeur prévoit de démolir une structure existante et d'en construire une nouvelle, un permis de démolition distinct (permis abrégé) sera exigé en vue de démolir l'ancienne structure, en plus du permis détaillé prévu pour la construction de la nouvelle structure. Si vous préparez un projet qui comprend une démolition, il est recommandé de contacter la Commission des monuments historiques au début du processus.

5e étape – *Examen du code du bâtiment*

Très souvent, l'examen de la conformité de la ISD au code du bâtiment de l'État est effectué après la procédure de recours de la ZBA. Bien souvent, le demandeur ne soumet que des dessins préliminaires pour un examen de zonage avant la procédure de recours auprès de la ZBA et attend de savoir s'il a obtenu la dérogation requise pour le zonage et de présenter les dessins plus détaillés nécessaires à l'examen du code du bâtiment. Dans ce cas, avant que le permis ne puisse être délivré, la ISD exigera que les plans plus détaillés du code du bâtiment soient soumis, et elle les examinera, afin de vérifier leur conformité au code du bâtiment de l'État.

6e étape – *Délivrance du permis par la ISD*

Une fois que l'autorisation de zonage est obtenue (et que le demandeur a satisfait à toutes les conditions applicables) et que l'examen du code du bâtiment est terminé, le permis est délivré. Toutefois, il arrive que d'autres organismes municipaux soient appelés à approuver le projet (notamment la Commission de conservation ou la Commission des monuments historiques) avant que la ISD ne puisse délivrer un permis.

REMARQUE : Il est extrêmement important et tout à fait dans votre intérêt de suivre intégralement le processus jusqu'à la dernière étape. Le permis et/ou le certificat

d'occupation ne peuvent pas être délivrés tant que tous les documents ne sont pas réunis et que toutes les exigences ne sont pas satisfaites. Si le processus n'est pas achevé, il peut être utile à l'avenir de reprendre l'ensemble du processus depuis le début.

[ISD](#) dispose d'un représentant du service à la clientèle chargé de guider les administrés dans le processus de demande de permis et de les aiguiller vers le service approprié. Le personnel du service à la clientèle, également connu sous le nom de « services aux résidents » (“Constituent Services”), illustre le principe selon lequel le Département constitue une agence de services dont les processus doivent être accessibles et compréhensibles pour le client.

Traceur de la ZBA

- Date et lieu du recours
- Date de l'ajournement
- Résultat de l'audience
- Numéros de la demande
- District de zonage
- Date de la demande
- Audience programmée
- Étude du projet proposé
- Statut du projet
- Coordonnées
- Type de recours

Séminaires externes

[ISD](#) anime un certain nombre de séminaires et d'ateliers destinés à permettre aux clients de mieux comprendre ses processus. Parmi les sujets abordés, on compte le programme de logement accéléré (Fast Track Program), la procédure de demande de permis de construire, la compréhension des aspects de sécurité du code du bâtiment et un aperçu des lois de zonage de Boston ainsi que de la procédure de recours de la ZBA.

[ISD](#) offre une séance de discussion sur [unité de logements supplémentaires](#) (ADU) un jeudi par mois. Les résidents peuvent fixer un rendez-vous, afin de discuter d'un projet d'ADU en s'inscrivant sur notre [site Web](#), où vous trouverez également des informations supplémentaires.

La ISD a récemment organisé un atelier Zonage 101. Vous pouvez télécharger un enregistrement ici [Atelier 101](#). La ISD prévoit d'organiser d'autres ateliers Zonage 101 au cours de l'année.

ISD SD travaille également à la mise en place d'une séance mensuelle d'information ([zoning clinic](#)) sur le zonage à l'intention des propriétaires de maisons uni-familiales et bi-familiales, ainsi que des propriétaires de petites entreprises, afin qu'ils puissent prendre rendez-vous et poser des questions sur le dépôt d'une demande de permis. Quelques sujets et questions qui peuvent être abordés au cours des séances sur le zonage :

Questions résidentielles

- Ajouts
- Terrasses extérieures
- Terrasses sur le toit
- Porches, clôtures
- Piscine
- Stationnement hors rue
- Extension de la surface de plancher des sous-sols
- Abris de jardin
- Patios et solariums

- Structures annexes telles que les garages

Questions commerciales

- Augmentation de l'occupation
- Bureaux
- Usages pour entreprises à domicile et plus
- Signalisation
- Utilisation pour restaurants à emporter

*Pour les dates et heures des prochains séminaires, veuillez consulter notre [Page d'information](#) pour les mises à jour et notre [Page YouTube](#) pour les tutoriels



Contacts

Département des services d'inspection

Service des plans et du zonage (Plans and Zoning Division)

1010 Massachusetts Ave.

Boston, MA 02118

617.635.5300

Isdpzreview@boston.gov

Board Of Appeal

1010 Massachusetts Ave. 4e étage

Boston, MA 02118

617.635.4775

***Dans le but de permettre aux demandeurs et au public de s'informer sur l'état des recours, ou de permettre aux demandeurs de soumettre des documents pour leurs audiences.

ISDboardofappeal@boston.gov

***Dans le but de permettre au public de transmettre ses commentaires et ses préoccupations concernant les recours éventuels

ZBAPublicInput@boston.gov

Boston Planning & Development Agency

Boston City Hall, 9e étage

Boston, MA 02201

617.722.4300

Mayor's Office of Neighborhood Services

Boston City Hall, chambre 805

Boston, MA 02201

617.635.3485

ANNEXE

Département des services d'inspection (Inspectional Service Department)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services>

Conservation des eaux souterraines (Groundwater Conservation)

<http://www.bostongroundwater.org/groundwater-conservation-overlay-district-gcod-article-32-zoning.html>

District et le sous-district de zonage (Zoning District and Subdistrict) (où se situe la propriété)

<http://maps.bostonredevelopmentauthority.org/zoningviewer/>

Visualiseur de zonage BPDA (BPDA Zoning Viewer)

<http://maps.bostonredevelopmentauthority.org/zoningviewer/>

Code de zonage de Boston codes (Boston Zoning Code)

https://library.municode.com/ma/boston/codes/redevelopment_authority

Loi prorogeant certaines mesures COVID-19 adoptées pendant l'état d'urgence (An Act Extending Certain COVID-19 Measures Adopted During the State of Emergency)

<https://www.mass.gov/service-details/updated-guidance-on-holding-meetings-pursuant-to-the-act-extending-certain-covid-19-measures>

Commission de recours de sept membres titulaires et de sept membres suppléants (Board of Appeal Seven Members and Seven Alternate Members)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/zoning-board-appeal>

Dates de réunion supplémentaires (peuvent être ajoutées)

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/zoning-board-appeal>

Portail en ligne

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/how-file-appeal-zoning-board>

Bureau des services de proximité du maire (Mayor's Office of Neighborhood Services)

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-services>

Avis au public

<https://www.boston.gov/public-notices>

Traceur de la ZBA

https://experience.arcgis.com/experience/c019ba9a25cb4f33bb6cdd2f69b543d4/page/page_0/

Dépôt d'un recours *(portail en ligne)*

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services/how-file-appeal-zoning-board>

Programmation de la procédure communautaire / réunion des quartiers

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-services>

Guide WebEx

https://docs.google.com/document/d/1rqneQz7l0y8m6c2637vcJK8Iar-vCvCsAz7ve6_QBJU/edit?usp=sharing

Unités de logement supplémentaires (ADU)

<https://www.boston.gov/departments/neighborhood-development/addition-dwelling-units>

Département des services d'inspection

<https://www.boston.gov/departments/inspectional-services>

Youtube

<https://www.youtube.com/channel/UChOquEE4QscQ-EkxXUmz8lw>